

EL INQUILINATO: UNA ALTERNATIVA DE VIVIENDA EN EL BARRIO LAS CRUCES*

ARQUITECTA MÓNICA ÁLVAREZ**



Inquilinato en el barrio Las Cruces.

RESUMEN

El alto porcentaje de vivienda en arriendo, y más específicamente de inquilinatos, en el barrio Las Cruces, ha ocasionado que se genere la necesidad de estudiar las manifestaciones físicas de esta práctica habitacional en inmuebles de valor patrimonial, estableciendo propuestas de intervención por medio de las cuales se optimice la calidad de vida de sus habitantes y se ayude a conservar los valores arquitectónicos y urbanos del sector urbano en el que se ubican.

PALABRAS CLAVES

Abandono - Calidad de Vida - Deterioro - Gestión - Inquilinato - Inquilino - Migraciones - Propietario - Sectores Patrimoniales.

* Fecha de recepción: 6 de abril de 2003. Fecha de aceptación para publicación: 30 de abril de 2003.

** Arquitecta, Universidad América. Magíster en Restauración, Pontificia Universidad Javeriana. Asistente de dirección Maestría en Restauración de Monumentos Arquitectónicos, Pontificia Universidad Javeriana. Correo electrónico: alvarez.m@javeriana.edu.co

*** El material gráfico que no lleva fuente es propiedad del autor.

ABSTRACT

The barrio of Las Cruces, (city of Bogotá), has a high percentage of leasing as well as of high density tenancies. Such housing practices generated the need an analysis of the physical traits of these housing practices, specially when they take place in buildings that have a certain value as architectural heritage. Thus, proposals for interventions that may optimize the living standards of the Las Cruces' inhabitants, can be made, having a level of well needed conservation of architectural and urban values.

KEY WORDS

Neglect - Life Quality - Damage - Management - Tenancy - Tenant - Urban Migrations - Owner - Heritage Zones.

INTRODUCCIÓN

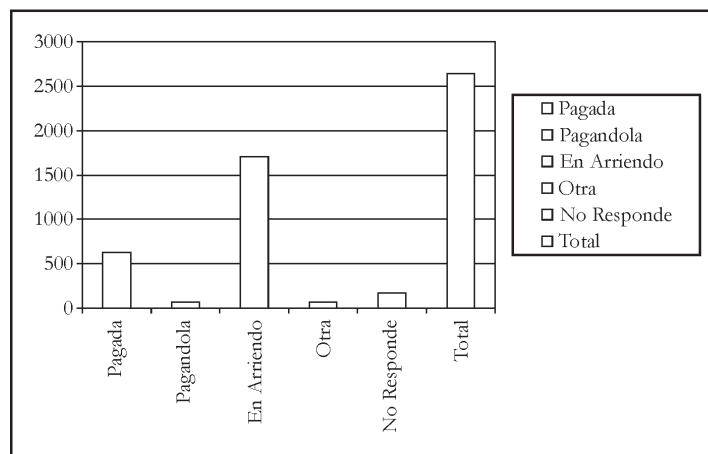
La progresiva aparición del inquilinato en el barrio Las Cruces, y las condiciones en las cuales se presenta, han ocasionado que esta práctica habitacional de vivienda compartida en arriendo sea relacionada con deterioro social y alteraciones físicas en los inmuebles y en el sector en el que se ubican.

Para 1993, año del último censo de población realizado en Bogotá, el barrio Las Cruces presentaba un total de 38 manza-

nas, con 1.436 viviendas, que albergaban un total de 2.643 hogares, con un promedio de 9,7% personas por hogar. Dentro de estos hogares, 1.703 vivían en arriendo y tan sólo 628 tenían vivienda propia, cifra que demuestra que el arriendo es sin duda la forma más común de tenencia de vivienda, presentándose casi tres veces más que la vivienda en propiedad¹. (ver gráfico 1).

Este alto porcentaje de vivienda en arriendo, sumado a una alta densidad de po-

Gráfico 1. Número de hogares según tenencia de la vivienda



Pagada	628	23.8%
Pagandola	71	2.7%
En Arriendo	1703	64.4%
Otra	67	2.5%
No Responde	174	6.6%
Total	2643	100%

Fuente: Dane Censo Poblacional 1993.

1 Dane, Censo Poblacional 1993.

blación en el centro de la ciudad, genera la necesidad de establecer una propuesta de intervención en la cual se mejoren las condiciones de habitabilidad, sin olvidarnos de las condiciones patrimoniales que poseen los inmuebles.

EL INQUILINATO EN EL CENTRO DE BOGOTÁ

Bogotá ha presentado en su historia dos períodos importantes durante los cuales la gran dinámica del factor demográfico del país ha producido cambios en sus condiciones socio-espaciales. El primero se ubica entre 1870 y 1912, y el segundo entre 1930 y 1970. Ambos originados por cambios sociales, políticos y económicos del país que produjeron migraciones del campo a la ciudad, siendo Bogotá el principal centro urbano receptor de una gran cantidad de habitantes de todos los grupos sociales.

LAS TIENDAS DE HABITACIÓN COMO PRÁCTICA HABITACIONAL EN EL SIGLO XIX

Este período, que oscila entre 1870 y 1912, es importante debido al considerable aumento que tuvieron las denominadas tiendas de habitación, primera forma de inquilinaje que apareció en el centro de la ciudad.

Las causas de su aparición se pueden resumir en tres factores; el primero, la gran cantidad de población de bajos recursos, en su gran mayoría mestizos pobres expulsados de sus zonas rurales, que llegaba en busca de trabajo y un lugar para vivir, presentándose un incremento en la demanda de viviendas económicas y cercanas a sus posibles fuentes de ingreso.

El segundo surge en 1862, con la desamortización de bienes de la iglesia, en la cual varios inmuebles del centro de la ciudad fueron desocupados para ser vendidos a diferentes personas que los destinaban al arriendo por partes, convirtiéndose en uno de los negocios más rentables para quienes tenían inmuebles de gran tamaño y los podían subdividir.

Además en barrios como Las Cruces se empezaban a realizar construcciones especialmente destinadas para ser inquilinatos, que obedecían en su gran mayoría a motivos benéficos pero que en algunos casos tenían ánimo especulativo.

A pesar de los considerables aumentos en los índices de población que presentaba la ciudad, las transformaciones del aspecto urbano de la Bogotá de finales del siglo XIX eran muy poco perceptibles. Es decir, la ciudad aumentaba el número de habitantes

Gráfico 2. Tipos de Vivienda: 1801-1907

Año	Casas	%	Ind	Tiendas	%	Ind	Ranchos	%	Ind	Total Viviendas	Indices General
1801	1.411	74	100	436	23	100	56	3	100	1.903	100
1863	2.633	47	187	3.015	53	692				5.648	297
1878	2.904	50	206	2.796	48	641	164	3	293	5.864	308
1881	3.000	46	213	3.500	54	803				6.500	342
1901	5.000	45	354	6.000	55	1.376				11.000	578
1907	7.241	46	513	6.122	39	1.404	2.336	15	4.171	15.699	825

Fuente: *Mejía Pavony, Germán*. Los años del cambio Historia Urbana de Bogotá 1820-1910. 2ª. Bogotá, CEJA Centro Editorial Javeriano, 2000. pp. 367.

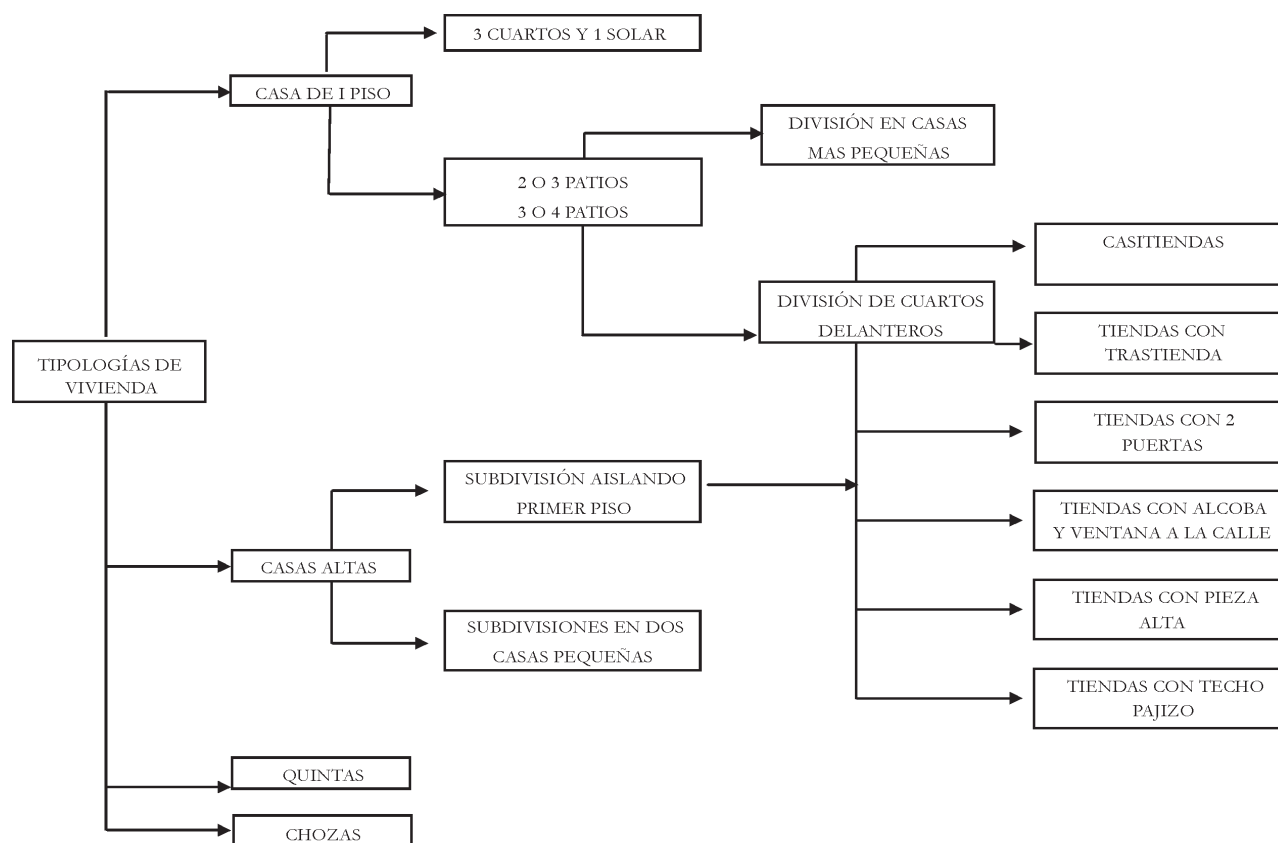
y transformaba sus condiciones de vida, pero conservaba en sus calles ese ambiente colonial que la caracterizó a lo largo de todo el siglo. De esta manera, podemos afirmar que el inquilinato surge como respuesta a una demanda creciente de la población que no habitaba ranchos de la periferia por depender su subsistencia de las actividades que se desarrollaban en el centro, constituyéndose éste, en el tercer factor para la aparición del fenómeno.

En este momento los cambios a escala urbana no se percibían por la aparición de nuevas manzanas, pero sí por las alteraciones que se presentaban al interior de los

predios. Las subdivisiones improvisadas, construcciones en los solares y en algunos predios inicialmente destinados para la agricultura, fueron algunas de las transformaciones que realizaron los bogotanos para mejorar su situación económica.

A medida que pasaba el tiempo el incremento del arriendo de cuartos se hizo más evidente debido a que cada vez era mayor la cantidad de personas que llegaban y los tenían como única opción; la situación llegó a un punto tal que, para finales del siglo XIX, a pesar de los inmuebles de la desamortización, la mitad de los bogotanos vivía bajo estas condiciones.

Gráfico 3. Tipologías de vivienda S. XIX



A FINALES DEL S. XIX Y COMIENZOS DEL S. XX, BOGOTÁ PRESENTABA CUATRO TIPOS DE VIVIENDA PRINCIPALES. DENTRO DE ÉSTAS SE DESTACAN LAS CASAS DE UN PISO Y LAS DE DOS PISOS, LAS CUALES, AL SER SUBDIVIDIDAS SE CONSTITUYEN EN LA BASE PARA LA APARICIÓN DE LAS TIENDAS DE HABITACIÓN, PRIMERA FORMA DE INQUILINAJE EN EL CENTRO DE BOGOTÁ.

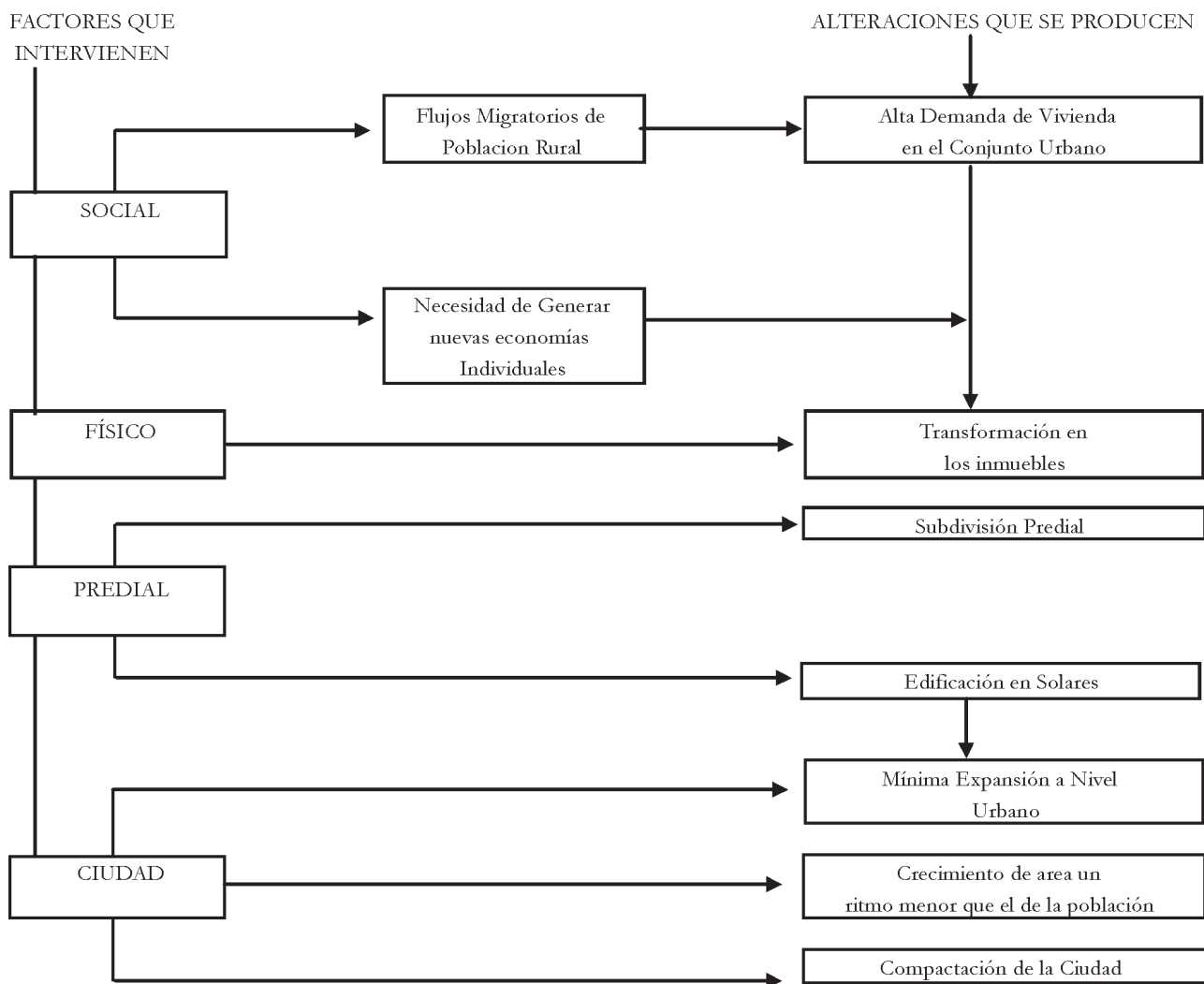
Fuente: Mejía, Germán, Los años del cambio. Historia urbana de Bogotá, 1820-1930.

En 1881, cuando el flujo migratorio disminuía, los cuartos o tiendas de habitación y los ranchos se consolidaban como respuesta al hacinamiento. En este año, de los 6.500 lugares de residencia de Bogotá, 3.000 (46%) eran casas de una y dos plantas, y 3.500 (54%) eran tiendas y ranchos. Para 1907 de los 15.699 lugares de residencia, 7.241

(46%) eran casas de 1 y 2 pisos, 6.122 (39%), eran tiendas y 2.336 (15%) eran ranchos. (ver gráfico 2).

De esta manera, Bogotá presentaba cinco tipos de vivienda: la casa de un piso o casa baja y la casa de dos pisos o casa alta, éstas fueron la base para la aparición de un

Gráfico 4. Causas y consecuencias de las tiendas de habitación.



LAS TIENDAS DE HABITACIÓN DEL SIGLO XIX Y LOS INQUILINATOS EN LA ACTUALIDAD PRESENTAN GRANDES SIMILITUDES EN LOS FACTORES QUE INTERVIENEN EN SU APARICIÓN Y EN LAS CONSECUENCIAS QUE ESTOS PRODUCEN A NIVEL URBANO.

COMO SE OBSERVA EN EL CUADRO, EL PRINCIPAL FACTOR QUE HA INTERVENIDO ES EL SOCIAL, EL CUAL, SE MANIFIESTA A TRAVÉS DE UNA ALTA DEMANDA DE VIVIENDA, QUE PRODUCE EN LOS PROPIETARIOS UN INTERES POR SUBDIVIDIR SUS INMUEBLES DE MANERA ESPONTÁNEA, OCACIONÁNDOLE A LA CIUDAD UNA DENSIFICACIÓN DESCONTROLADA EN SU CENTRO HISTÓRICO ACOMPAÑADA DE ALTOS ÍNDICES DE HACINAMIENTO Y BAJAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

Fuente: Mejía, Germán, Los años del cambio. Historia urbana de Bogotá, 1820-1930.

tercer tipo, las tiendas de habitación, debido a las subdivisiones que se realizaban dentro de ellas; los otros dos tipos los constituían las chozas o casas pajizas y las quintas. (ver gráfico 3).

Al igual que en estos dos años (1881 y 1907), actualmente el aumento de inquilinatos en barrios como Las Cruces tiene su origen en estos tres factores (además de la buena ubicación, principal atractivo para los nuevos habitantes que llegan a la ciudad), que generan en los propietarios de los inmuebles argumentos para realizar subdivisiones improvisadas que producen altos grados de deterioro físico y malas condiciones de habitabilidad para sus residentes. (ver gráfico 4).

De lo anterior se puede concluir que la aparición del fenómeno del inquilinaje no es propio de las condiciones actuales del país sino que se ha presentado con mayor o menor intensidad a lo largo de la historia de la ciudad, de acuerdo con los factores sociales, económicos y políticos que se desarrollen en ésta. Es decir, la falta de vivienda para los sectores populares de la población ha sido un problema que siempre se ha presentado en la ciudad, por la atracción que ésta ha ejercido en el sector rural de la población colombiana.

EL INQUILINATO EN EL SIGLO XX

El tema de los inquilinatos en el siglo XX tiene una fuerte relación con las edificaciones usadas ubicadas en el centro de la ciudad, que en la actualidad se encuentran subutilizadas, sobreutilizadas o en desuso. Hipotéticamente, el inquilinaje unido a este tipo de edificaciones se considera un elemento que ayuda a solucionar el déficit

habitacional y la deficiente calidad de vida de la población urbana de escasos ingresos. Se dice hipotéticamente, ya que las condiciones en las que se desarrolla esta práctica habitacional tienden a igualar las malas condiciones de habitabilidad de los barrios subnormales de la ciudad.

En el centro de Bogotá, y más aún en el barrio Las Cruces, el tema de estudio se limita a las antiguas edificaciones sobreutilizadas cuya manifestación sociocultural es el hacinamiento. Allí los inmuebles se convierten en la materia prima para la aparición del inquilinato, debido a su tamaño y buena ubicación, lo que ha producido en el sector un alto índice de hacinamiento y una de las más bajas condiciones de habitabilidad.

Para 1938, Bogotá contaba con 330.000 habitantes distribuidos equitativamente en toda su superficie. Sin embargo, a partir de esta época, el modelo compacto y concéntrico que se había mantenido en la ciudad, se empieza a ver alterado por una fuerte tendencia a la suburbanización, y a una expansión en superficie que va a dar como resultado una fuerte segregación social.

A comienzos de los años cincuenta el cen, sino también desplazamientos internos que se presentan dentro de ésta, los cuales traen consigo el desalojo del antiguo parque inmobiliario por parte de familias de estratos altos, al dejar inmuebles de áreas considerables listos para ser habitados por grupos de ingresos cada vez más bajos y más numerosos que producen alteraciones a los inmuebles y subdivisión predial en el centro histórico.

Además de este factor de desplazamiento demográfico, su ubicación en el centro de la ciudad tiene factores determinantes



Barrio Las Cruces.

que han producido su aumento, entre ellos el ser una vivienda en arriendo con precios muy accesibles y sin ningún tipo de contrato; el aumento de población que al no poseer ingresos para adquirir los tipos de vivienda ofrecida por el Estado o por particulares se ven en la necesidad de vivir en las condiciones que les brinda el inquilinato, y por último, el ser la ubicación ideal para poder acceder a posibles fuentes de trabajo.

Según esto, se podría afirmar que las viejas casas del centro de la ciudad se presentan como el lugar ideal para este tipo de vivienda. Sin embargo, su aparición dentro de los antiguos inmuebles produce cambios tanto para el arrendatario como para el arrendador, ya que si bien este último recibe una

ganancia por el servicio, en algunos casos el factor económico es el que lo obliga a compartir su inmueble en condiciones notables de hacinamiento. En otros casos el arrendador es propietario de varios inmuebles, generalmente abandonados, de los cuales se lucra por medio del arriendo para lograr un mayor beneficio económico. Esto genera un mercado de subarriendo e incluso una actividad productiva explícita, al realizar ampliaciones y reformas con las cuales el inmueble cumple este único fin.

Por el lado del arrendatario también se presentan dos tipos de situaciones; por un lado se encuentran aquellas personas que viven solas, ya sean jóvenes o de la tercera edad, que no tienen ingresos para vivir en un lugar diferente o simplemente buscan estar acompañadas; por otro lado se encuentran los grupos familiares recién llegados a la ciudad que buscan mejores oportunidades de empleo, y ven en el inquilinato una vivienda transitoria mientras logran mejorar su condición económica.

Estos cambios que sufren el propietario, el inquilino y el inmueble, se reflejan a escala urbana, ya que a medida que aumenta la ocupación de esta práctica habitacional, el centro de la ciudad empieza a relacionarse con deterioro social, con la aparición de prácticas informales o abiertamente delictivas, con inseguridad, con decadencia física y tugurización de las edificaciones y del espacio público; factores que traen como consecuencia un deterioro de la imagen del barrio ante la ciudad, que generan el descenso de los precios del suelo y el abandono de las viviendas por parte de familias tradicionales del sector.

En principio, éste no es un indicio de que el centro haya sido olvidado y aban-

donado por los habitantes de la ciudad, lo que ocurre es que a medida que las actividades tradicionalmente consideradas como “centrales” encuentran atractiva esta localización, tienden a desplazar, por el mecanismo de los precios del suelo, a los usos residenciales.

Pero las consecuencias de este cambio de uso pueden ser más negativas que la aparición de los inquilinatos dentro del sector. La experiencia muestra que muchos de los fenómenos considerados como de decadencia urbana, como son la inseguridad y el deterioro físico del espacio público y privado, son muy difíciles de controlar por mecanismos puramente funcionales y que en cambio su neutralización es mucho más eficaz a partir del control social ejercido por los residentes de una zona, particularmente cuando ellos han establecido tejidos de relaciones interpersonales que les permiten actuar colectivamente.

En definitiva, la presencia del inquilinato en el centro de Bogotá ha sido una de las consecuencias del factor demográfico que ha presentado tanto el país como la misma ciudad, y por esto se considera que su presencia debe ser evaluada con mayor profundidad, especialmente porque en ningún momento se muestra como un producto de la situación actual del país, sino como un fenómeno que a través de la historia de la ciudad ha venido acentuado su presencia en el mercado informal de vivienda.

EL INQUILINATO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE URUGUAY

UN ESTUDIO DE CASO

A comienzos del siglo XXI, las ciudades son los principales escenarios y ejes de actividad humana en el planeta. Éstas aglomeran actualmente casi la mitad de la población mundial como consecuencia del acelerado proceso de urbanización y migración de la población a los centros urbanos.

América Latina, a partir de los años cincuenta, ha sido un claro ejemplo de este fenómeno migratorio, hasta llegar a convertirse en el continente con el más alto porcentaje de habitantes en sus áreas urbanas, 77%. Esto ha conducido a que la mayoría de las ciudades presenten un crecimiento expansivo de su superficie, acompañado del cambio de uso y descuido en barrios del centro histórico.

Montevideo es uno de los casos en los que por diferentes razones la densidad de población aumentó a partir de los años cincuenta. Allí, al igual que en otras ciudades latinoamericanas, el inquilinato se presenta acompañado de procesos de deterioro físico y social, debido a las transformaciones espontáneas que se realizan en los inmuebles, donde las condiciones de hacinamiento producen una calidad de vida muy baja para sus habitantes.

Su estudio² se presenta como un punto de partida que nos ayudará a estructurar la recolección de información, el análisis de los datos y el planteamiento de resulta-

2 Di Paula, Jorge, “Barrios céntricos y viviendas de inquilinatos”, 1995, En: *Vivir en el Centro, ciudad latinoamericana*. Publicado por W. Ludeña.-H. Harms, Montevideo, Universidad de Montevideo, 1998. Pp. 219.

dos para el caso del barrio Las Cruces. Nos muestra cómo la aparición del inquilinato en la ciudad de Montevideo se debió, principalmente, a tres factores; el primero se da en 1830, época en la cual la demolición de las murallas de la ciudad colonial trajo simultáneamente un concepto de ciudad nueva y ciudad vieja.

Dentro del concepto de ciudad vieja se clasificaban los barrios centrales y pericentrales. Como ciudad nueva, los barrios recientes que aumentaban de tamaño e invadían muy rápidamente el cerro. Alrededor de 1900 se empezaron a producir en la ciudad vieja divisiones en las grandes casas; así comenzó la aparición de pequeñas habitaciones arrendables e independientes.

El segundo factor fue una masiva inmigración europea que buscaba principalmente vivienda en alquiler. El tercero, tuvo su origen en la política que se presentaba en el país entre 1973 y 1985. En este periodo, las grandes desigualdades sociales generaron una fuerte movilidad territorial de la población, tanto a nivel nacional como intraurbano.

En el estudio realizado por el Instituto de Teoría y Urbanismo de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Montevideo³ se analizó el comportamiento demográfico de los barrios centrales partiendo de cuatro puntos: el primer punto se basa en la involución que presentaban las zonas centrales; el segundo en la precariedad habitacional y en las políticas públicas dentro de la reivindicación social; el tercero en el abandono de los propietarios de las viviendas; y el último en la oportunidad que veían en estas viviendas los nuevos

pobladores de bajos recursos que llegaban a la ciudad.

En cuanto a las condiciones de habitabilidad, en el área central se realizó una conceptualización de los grados de precariedad de la vivienda con respecto a las necesidades básicas de habitabilidad, de seguridad, de accesibilidad física y social, encontrándose que los barrios céntricos de inquilinato cumplen una sola exigencia: la accesibilidad física, presentando en todos los otros indicadores un descenso en la calidad de vida.

De esta manera, se demostró que la habitabilidad física disminuyó por aumento de los porcentajes de vivienda con mantenimiento inadecuado; la habitabilidad social se deterioró por el aumento del hacinamiento, la cohabitación de distintos hogares en una misma vivienda y el aumento de los allegados; la seguridad física disminuyó por los riesgos de ruina o colapso de las viviendas mal construidas o débiles; la seguridad social se debilitó en la medida en que la inseguridad de la tenencia en la vivienda turgurizada aumentó, así como la posibilidad de desalojo en las pensiones por el incumplimiento de un solo mes de alquiler; y la accesibilidad social disminuyó por el costo prohibitivo de alquileres en inquilinato o el monto de la pensión.

En cuanto a la trama urbana, la ciudad vieja se caracterizó por un trazado en damero propio de las Leyes de Indias, la forma y dimensión de los lotes favoreció la adopción del tipo de viviendas “a patio” (que permitía la ventilación e iluminación de las habitaciones dispuestas en toda la profun-

3 Pantaleón, Carlos, De la casa de patios colonial a la casa estándar montevideana. De la casa estándar montevideana a las actuales adaptaciones, Fac. de Arquitectura, Universidad de la República, Montevideo 2000.

didad del predio), la ocupación del lote era máxima, lográndose así altas densidades de población, aunque la altura de los edificios no sobrepasara los dos niveles.

En la tipología edilicia, la vivienda accesible a los sectores de bajos ingresos en las zonas céntricas asumió cuatro tipos fundamentales: el conventillo, la pensión, el tugurio y el inquilinato, este último definido como una casa antigua arrendada por su propietario por piezas o en su totalidad a intermediarios que subarriendan a familias o personas pobres. Aquí, a diferencia de la pensión, cada usuario instala el equipamiento de la pieza arrendada, y los servicios de baño y cocina son comunes (Pantaleón, 2000).

La intervención realizada en estos inmuebles contó con el apoyo técnico a las demandas sociales de la Universidad de Montevideo. A través de los institutos de urbanismo y la Unidad Permanente de Vivienda de la Facultad de Arquitectura, se elaboraron propuestas con el objetivo de impedir la expulsión de la población del centro de la ciudad, con la promoción entre los constructores de formas de optimización de los recursos urbanos existentes, terrenos baldíos y edificios obsoletos desocupados.

Con la sistematización de convenios realizados entre el gobierno municipal, organismos técnicos no gubernamentales y los usuarios, se lograron optimizar las condiciones de habitabilidad de los residentes de este tipo de viviendas. Sin embargo, la principal idea que se tuvo en la recuperación de los inquilinatos en el centro de Montevideo, fue establecer en las viviendas una re-

cuperación tanto física como social, para lo cual fue necesario generar modelos de intervención autosostenibles, en los que la participación de la comunidad que habita los inquilinatos y el apoyo técnico profesional de la universidad, jugaban papeles muy importantes⁴. Para esto, las relaciones entre los estudiantes y los habitantes de inquilinatos, se centraron en el diálogo y apoyo a organizaciones de microempresas entre las mujeres jefes de familia con hijos, las cuales recibieron capacitación en administración de empresas en gestión y en propiedad colectiva (Di Paula, pp. 219-242).



Inquilinato. Barrio Las Cruces.

4 Carrión, Fernando, Centros históricos de América Latina y el Caribe, FLACSO, UNESCO, BID, Ministerio de Cultura y Comunicación, Ecuador-Francia, 2001.

Así, el principal aporte que hacen estos estudios al presente trabajo radica en el análisis a los diferentes tipos que se presentan en el barrio y sus respectivas transformaciones a través del tiempo. Aquí el tipo es definido según las dimensiones del predio, al tener en cuenta las variaciones en sus fachadas tales como la ubicación, cantidad de accesos, la cantidad de habitaciones que dan a la calle, la existencia del garaje, la ubicación de los patios y la cantidad de niveles del inmueble.

Además de esto, se hace un especial énfasis en la importancia de involucrar a la comunidad en el proceso de rehabilitación de las viviendas y del sector, al incorporar modelos de intervención autosostenibles planteados por un grupo de profesionales, de tal manera que la intervención produjera mejores resultados.

EL CASO DEL BARRIO LAS CRUCES

CARACTERÍSTICAS DEL BARRIO

Al entrar en el área de estudio, en este caso constituida por el barrio Las Cruces, se realizó un análisis de las características demográficas que éste presentaba, partiendo del censo poblacional del DANE, año 1993.

De esta forma, se definen 3 variables: número de viviendas por manzana (ver gráfico 5), número de hogares por manzana (ver gráfico 6) y número de personas por manzana (ver gráfico 7), las cuales nos ayudaron a establecer las manzanas del barrio en las que el problema de vivienda era más acentuado, hasta llegar a criterios más aproximados para la selección de la manzana (ver gráfico 8).

LA MANZANA (CARRERAS 5-6 Y CALLES 2-2^a)

El objetivo principal de este estudio en la manzana era poder llegar a establecer con mayor certeza las diferentes transformaciones que han tenido cada uno de los inmuebles que albergan inquilinatos, y la manera en la que estas alteraciones han llegado a modificar los valores y características generales de los inmuebles y de la manzana.

De esta manera, y una vez definidas y representadas las características demográficas y habitacionales del barrio, se procedió a seleccionar una manzana que cumpliera con ciertos criterios básicos, entre los que se contaba la presencia de un número considerable de inquilinatos, y a su vez, la clasificación de éstos como inmuebles de conservación.

Después de este proceso de selección, se concluyó que la manzana 20⁵ era sin duda la que debería ser escogida para el presente estudio. De los 36 predios con los que contaba, 8 eran inquilinatos (ver gráfico 9) y 5 de ellos estaban clasificados como inmuebles de conservación tipológica.

Ésta, al igual que la mayoría de las manzanas del barrio Las Cruces, conserva la forma ortogonal del trazado en damero y un uso en su mayoría residencial (ver gráfico 10). En ella se diferencia un eje muy claro de simetría que la divide en dos secciones, la occidental y la oriental. La occidental se presenta como parte del desarrollo del eje de la carrera 6 al presentar construcciones delimitadas por las condiciones geográficas y de propiedad, con lotes de áreas superiores a los 300 m² en los que se desarrolla una organización espacial en torno a un pa-

5 Peña Marcela y Sánchez Pilar, Estudio manzana 20 Barrio Las Cruces, Taller de Centros, Maestría en Restauración de Monumentos Arquitectónicos, Facultad de Arquitectura y Diseño Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, 2000.

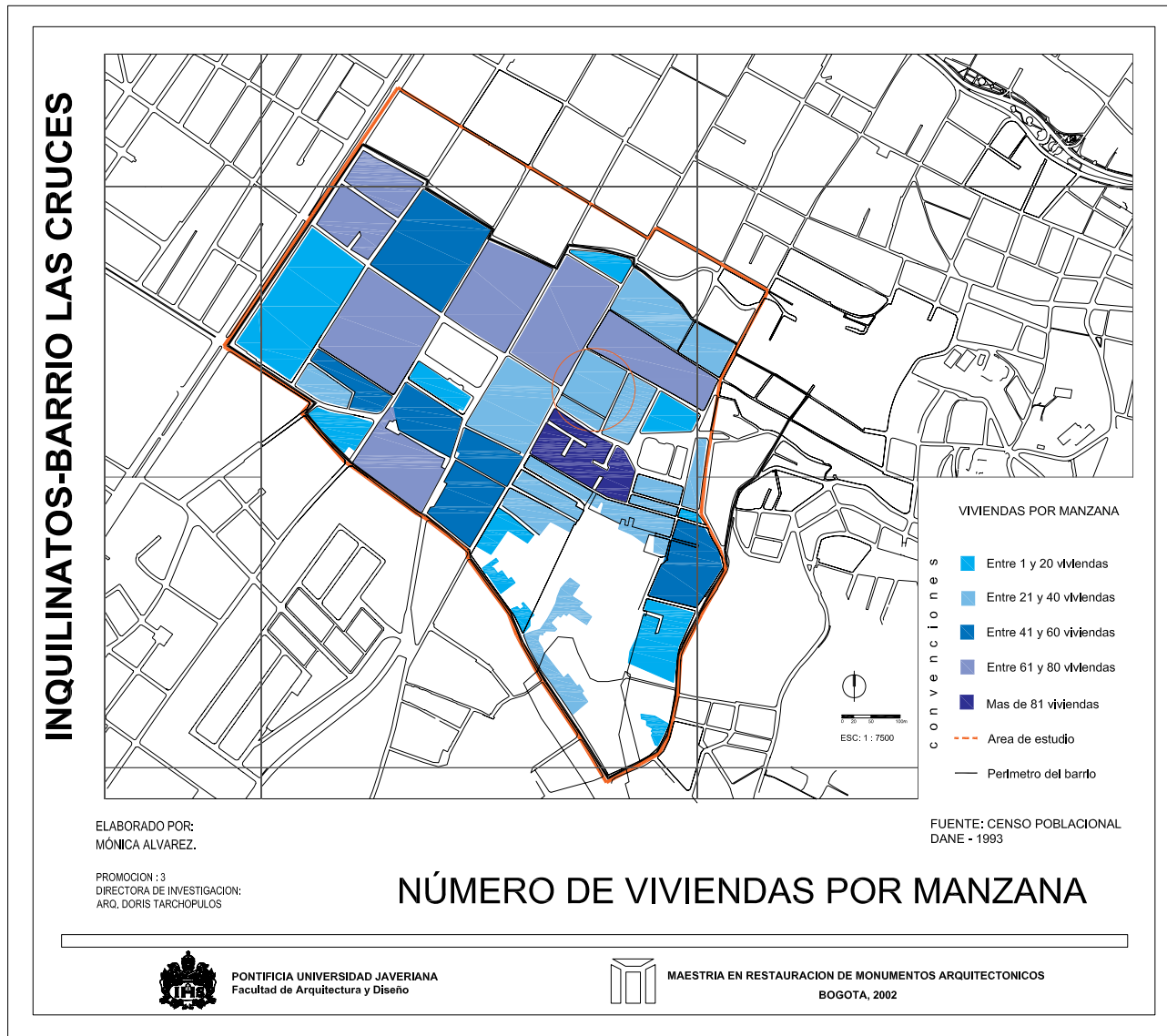


Gráfico 5.

tio central, eventualmente desplazado, al que se accede a través de un zaguán que deja un espacio residual que constituye un gran solar en la parte posterior.

Hacia el costado oriental se evidencia un desarrollo más tardío, con lotes de proporciones rectangulares (1:3-1:4), cuyos frentes oscilan entre los 8 y 10 metros, con lenguajes propios de la arquitectura republicana. Presenta en su interior patios laterales, rodeados por espacios de habitación, y los servicios en la mayoría de los casos se ubican en la parte posterior de la edificación.

Además de estos dos segmentos, la manzana presenta la división por un eje oriente-occidente que la divide en dos costados muy disímiles entre sí: norte y sur. El costado norte presenta características tipológicas marcadas por el menor tamaño de los predios, patios centrales, gran desarrollo de la ornamentación en cielorazos y carpintería, proporciones de espacios y relaciones vanos-lleos propios de la arquitectura colonial; sobre este costado se encuentran dos casas pareadas, condición típica del desarrollo de finales de los años treinta, con áreas relativamente pequeñas pero de gran

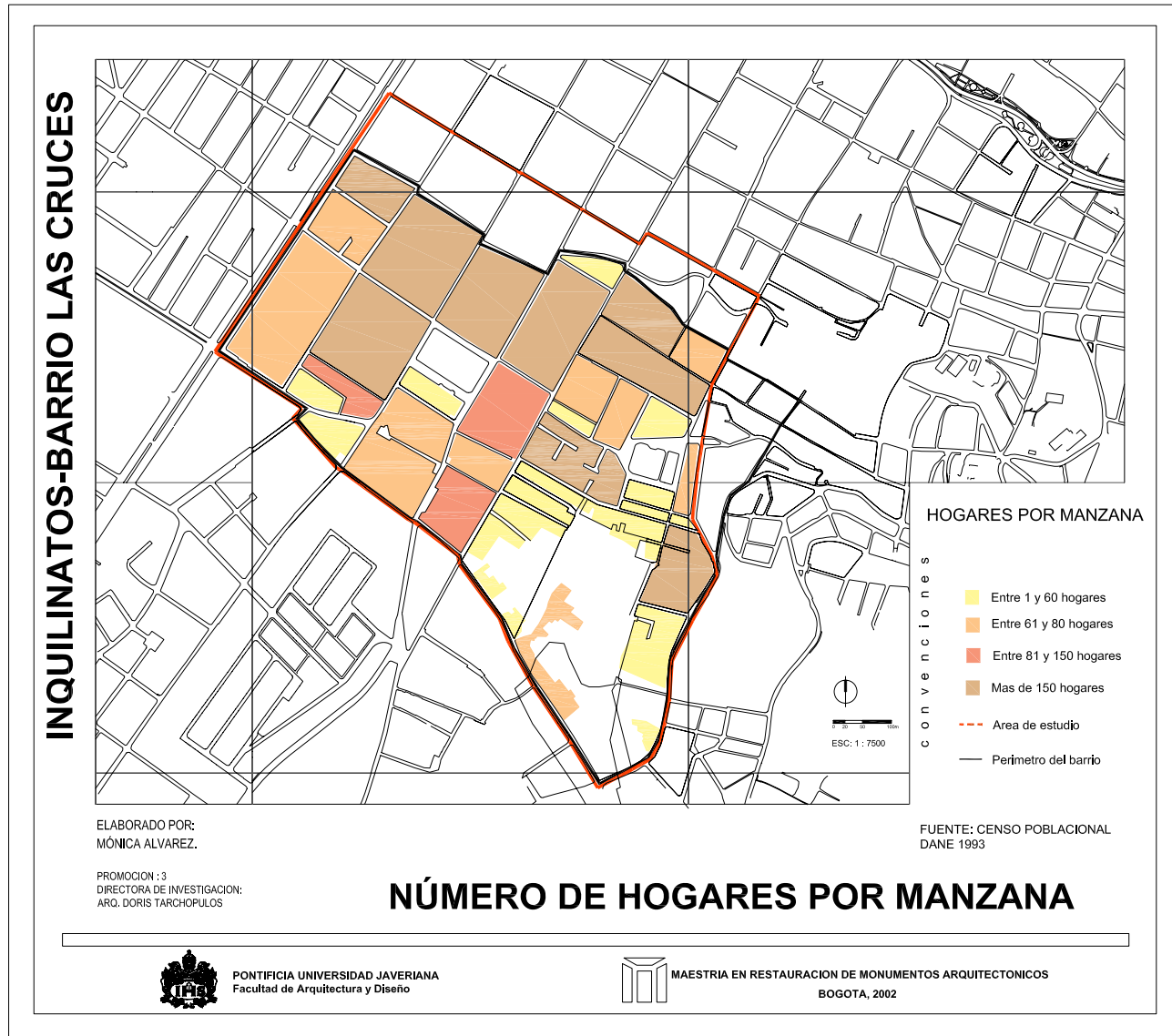


Gráfico 6.

altura interior. En ellas se organizan en torno a dos patios, edificaciones en forma de F, ejemplos de las primeras viviendas en serie del sector.

El costado sur presenta un desarrollo posterior que se ubica alrededor de los años cuarenta o cincuenta, evidenciado por la conformación predial y las construcciones allí encontradas, en las que a pesar del alto nivel de intervenciones que modifican y contradicen lo que sucede en el resto de la manzana (Peña, Sánchez, pp.), se conserva en unos pocos inmuebles una clara organización espacial.

Estas características morfológicas y tipológicas de la manzana, nos ubican de manera general en el desarrollo evolutivo que ha tenido, y en la manera en la que las diferentes etapas constructivas se reflejan en las características tipológicas de las edificaciones.

LOS INQUILINATOS

Esta categoría contiene el análisis tipológico de cada uno de losinquilatos escogidos en la manzana (ver gráfico 11).

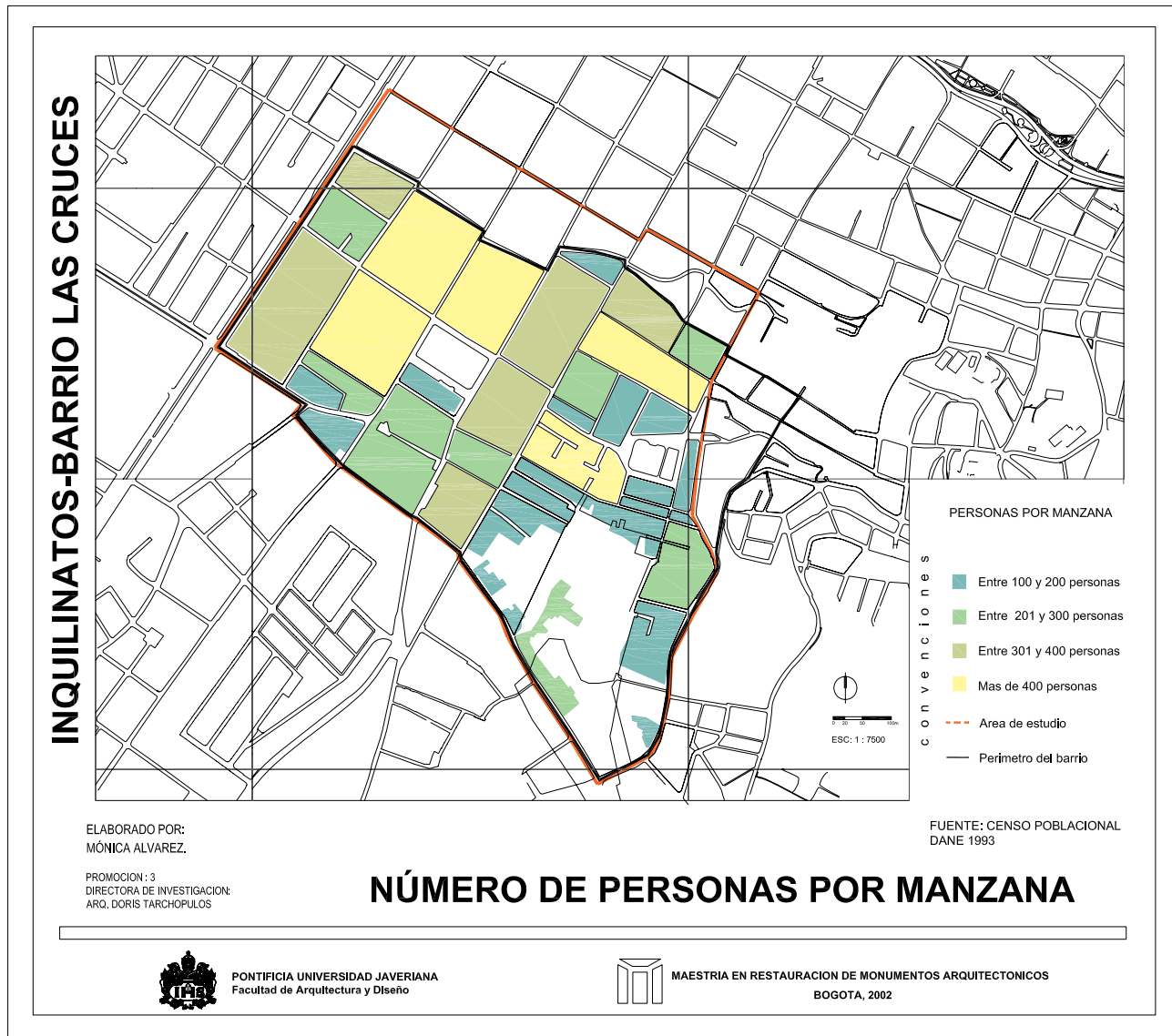


Gráfico 7.

En ella se estudian tres variables que nos ayudan a definir los diferentes tipos que se presentan. La primera variable está constituida por los diferentes esquemas de ocupación, es decir la relación circulación-permanencia que tiene cada uno de los inmuebles (ver gráfico 12); la segunda variable es definida por los esquemas de organización funcional, en la que se contemplan los diferentes espacios del inquilinato (ver gráfico 13); y la tercera variable contiene las diferentes etapas constructivas que ha tenido cada uno de los inmuebles.

De cada una de estas variables se desprenden los tipos y subtipos en los que se desarrollan los inmuebles, los cuales se definen según las características formales de cada uno, es decir las dimensiones del predio, las características de la crujía de fachada, el número y características de los patios, el tipo de circulación, y la altura, además de las características funcionales entre las que se contempla si el inmueble tiene comercio, o si presenta salones comunes, entre otras (ver gráfico 14). De esta manera se presenta un análisis detallado de las características tipológicas de cada uno

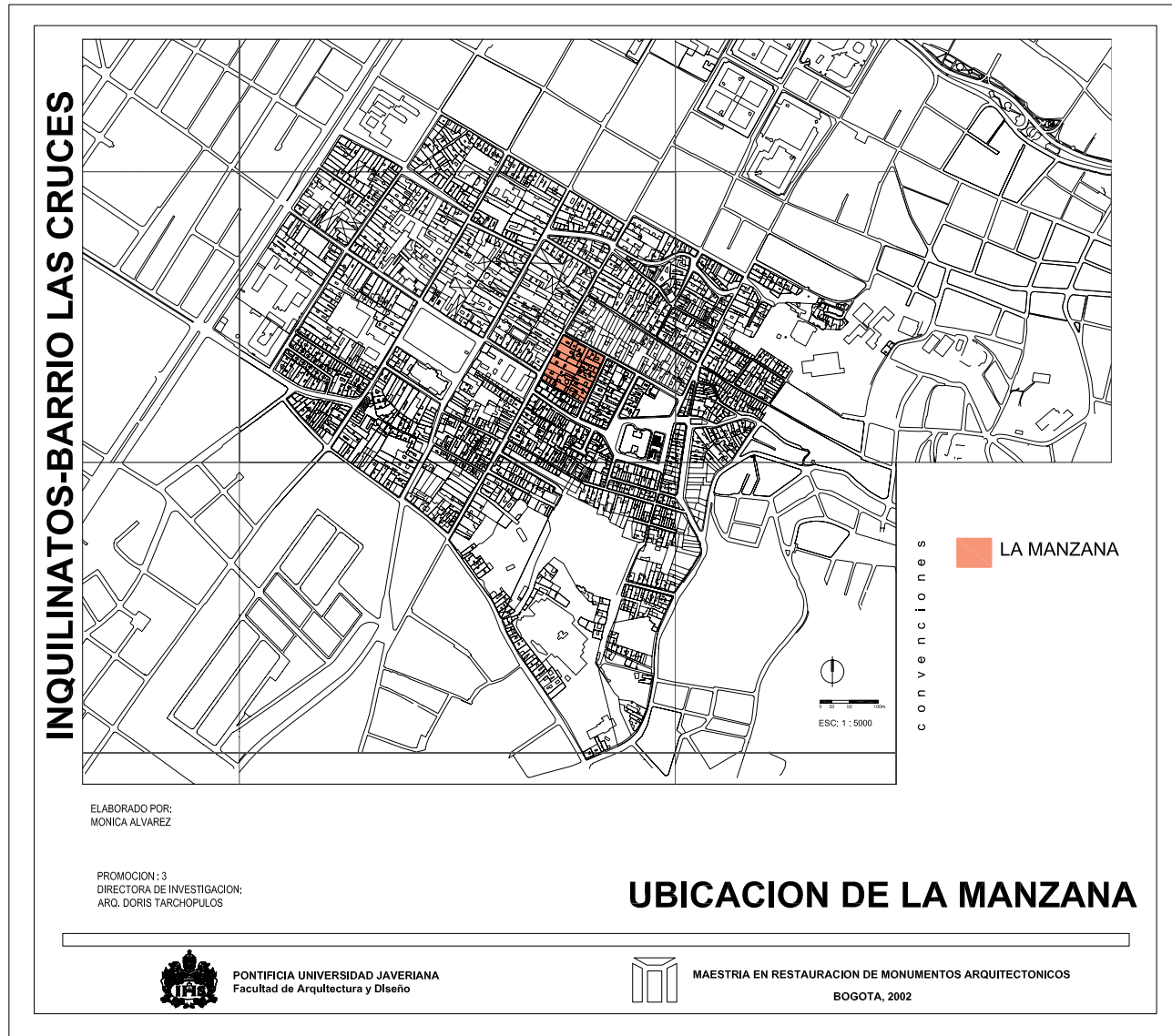


Gráfico 8.

de los inmuebles, que nos permite aproximarnos de manera más detallada a ellos y, a su vez, establecer características generales con las cuales se puedan definir modelos de intervención que puedan llegar a ser contemplados en futuras intervenciones realizadas al interior de este tipo de vivienda en arriendo.

LA VALORACIÓN

La finalidad de culminar este capítulo con el tema de la valoración es aportar herramien-

tas que se consideran indispensables para la comprensión y el conocimiento de todos los datos recopilados a lo largo del mismo, estableciendo unos componentes arquitectónicos, urbanos, históricos y socioculturales para cada inmueble, que faciliten y brinden mayor seguridad en el momento de llegar a plantear una intervención.

Para facilitar este proceso, se fijó una tabla en la cual se diferencian unos criterios de valoración y a su vez se establecen los aspectos que se analizan en cada uno de los criterios diferenciados. Con esto se preten-

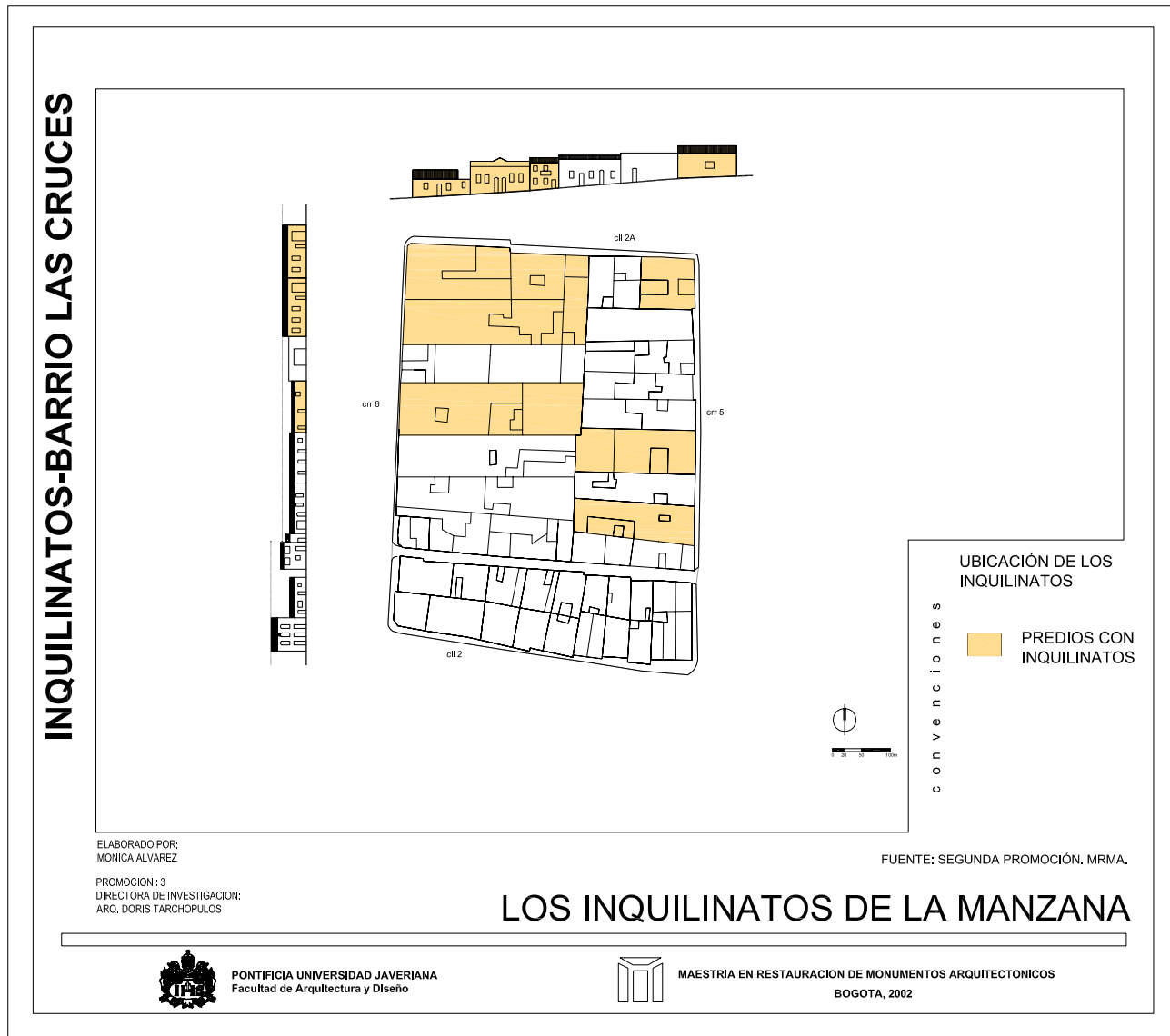


Gráfico 9.

de jerarquizar cuál de los aspectos tenidos en cuenta es el que más se destaca en cada uno de los inquilinatos y de ahí partir para la propuesta de intervención.

De esta manera, se parte de cuatro criterios principales: el arquitectónico que se divide en morfológico y constructivo, el histórico, el urbano-arquitectónico y el del estado de conservación del inmueble. Para cada uno de ellos se establecen unos aspectos entre los que se tienen: las formas aditivas, las circulaciones, la iluminación de los espacios, la accesibilidad, etc. Así se pre-

tende lograr un nivel de profundidad mayor en el conocimiento de cada inquilinato. Sin embargo, vale la pena aclarar que no todos los aspectos tenidos en cuenta se aplican en todos los inquilinatos, por esto es necesario estudiar estos criterios de manera independiente en cada uno de ellos (ver gráficos 15, 16, 17, 18 y 19).

- Arquitectónicos: Se clasifican las características espaciales, morfológicas y constructivas del inmueble, teniendo en cuenta los siguientes aspectos en cada una de ellas:

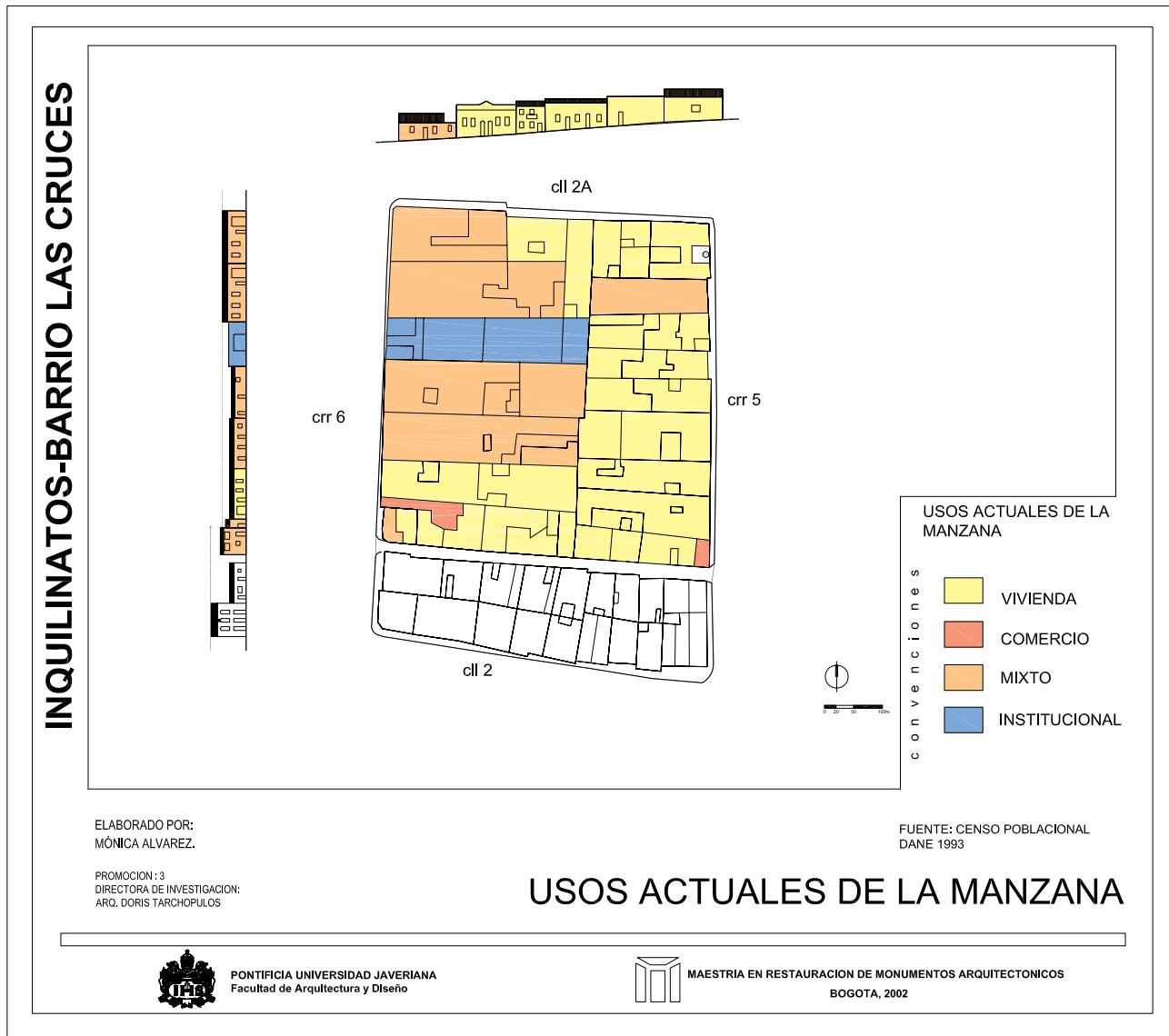


Gráfico 10.

- Espaciales: se analizan los criterios de organización espacial, las relaciones entre ellos y los usos que se les han dado, llegando a establecer las modificaciones más evidentes que se presentan y la funcionalidad que estos prestan a sus usuarios.
- Morfológicos: se determinan las formas aditivas, circulaciones y relación de ejes, teniendo en cuenta las alteraciones y nuevos espacios que modifican la forma inicial del mismo.
- Constructivo: al realizar esta clasificación se tienen en cuenta los materiales cons-

tructivos de la edificación, estableciendo si representan un valor, que justifique su permanencia, en el momento de llegar a establecer una intervención.

- Históricos: se consideran todos los datos que puedan hacer referencia a las características espaciales del inmueble y al grado de alteración que éstas presentan en el tiempo. Se analizan aspectos como: el significado, que se puede medir según el grado de deterioro, las tipologías urbanas, y las posibles tipologías del inmueble, desde las cua-

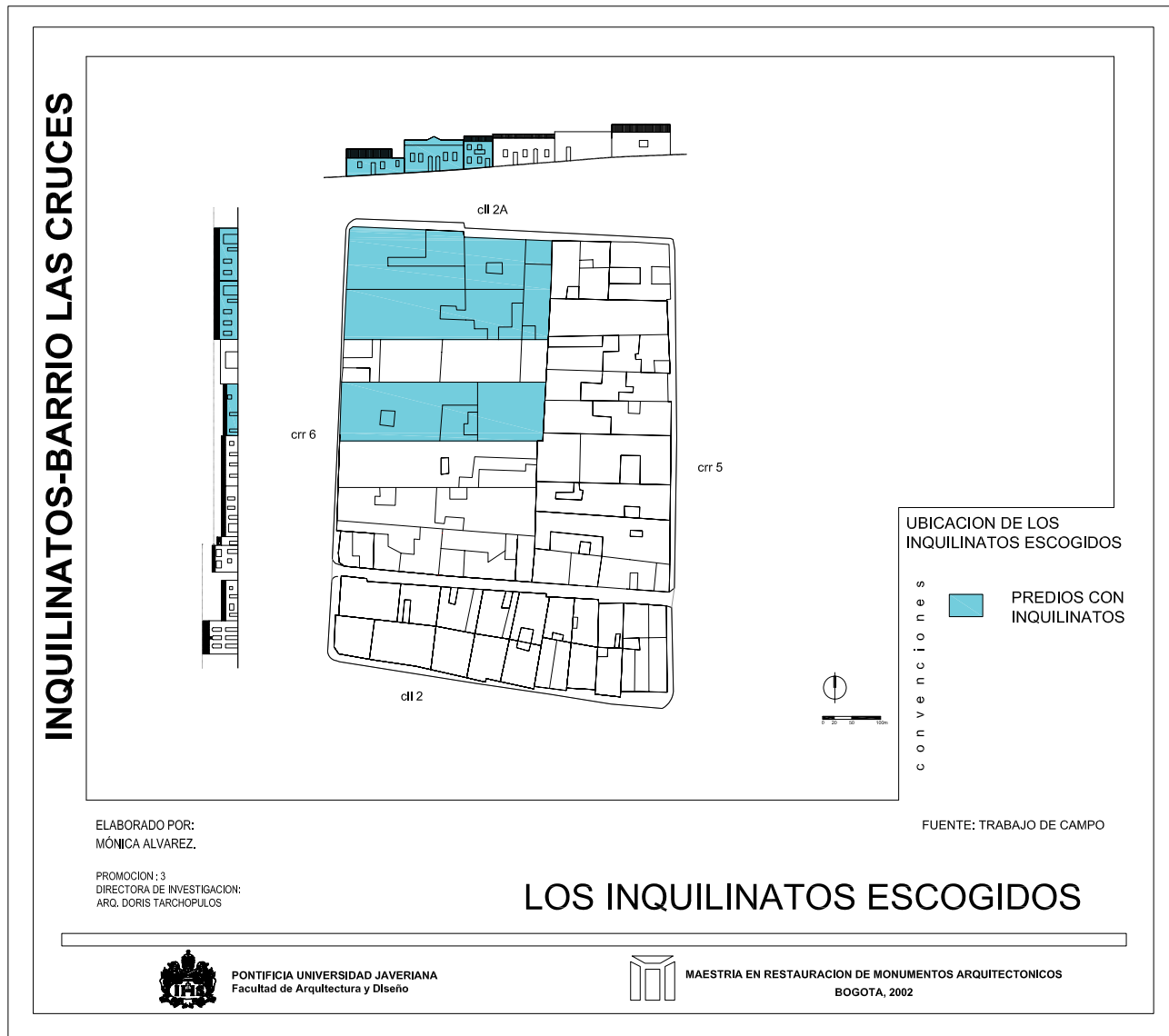


Gráfico 11.

les se pueden llegar a determinar las diferentes transformaciones.

- Urbano-arquitectónicas: se analiza la relación que tiene el inmueble con la trama urbana en puntos como: la accesibilidad, la aproximación, la imagen que proyecta al exterior, y demás que permitan establecer la manera de intervenir el inmueble, sin alterar la imagen del barrio.

CONCLUSIONES

Como se hace evidente a lo largo de toda la investigación, el interés principal consistió en estudiar las manifestaciones físicas de losinquilatos en inmuebles de valor patrimonial, ya que se considera que al mejorar las condiciones actuales de estos inmuebles se contribuye en la optimización de la habitabilidad de los residentes del barrio, y se ayuda a conservar los valores arquitectónicos y urbanos del mismo.

Aunque este interés siempre fue muy claro, a medida que se desarrollaba la inves-

CRITERIOS DEFINICIÓN DE TIPOS SEGÚN ESQUEMAS DE ORGANIZACIÓN FUNCIONAL

		VIVIENDA INQUILINATO				
CRITERIOS DEFINICIÓN DE TIPOS	FUNCION	TIPO 1.			TIPO 2.	
		Alcobas	Patios	Servicios	Alcobas	Patios
CRITERIOS DEFINICIÓN DE SUB-TIPOS	Alcobas					
CRITERIOS DEFINICIÓN DE SUB-TIPOS	Patios					
CRITERIOS DEFINICIÓN DE SUB-TIPOS	Servicios					
CRITERIOS DEFINICIÓN DE SUB-TIPOS	Salones					
CRITERIOS DEFINICIÓN DE SUB-TIPOS	Comercio					

Gráfico 12.

CRITERIOS DEFINICIÓN DE TIPOS SEGÚN ESQUEMAS DE ORGANIZACIÓN FORMAL

		VIVIENDA INQUILINATO				
CRITERIOS DEFINICIÓN DE TIPOS	Frente Predio	TIPO 1.			TIPO 2.	
		7 mts	15 mts	12.8 a 14 mts	TIPO 3.	TIPO 1.
CRITERIOS DEFINICIÓN DE SUB-TIPOS	Cajuela de Fachada					
CRITERIOS DEFINICIÓN DE SUB-TIPOS	Utilización Patios					
CRITERIOS DEFINICIÓN DE SUB-TIPOS	Cantidad de Módulos					
CRITERIOS DEFINICIÓN DE SUB-TIPOS	Profundidad de Patios	25.5	12.0	27.9	42.5	49.5
CRITERIOS DEFINICIÓN DE SUB-TIPOS	Cantidad de Pasos					
CRITERIOS DEFINICIÓN DE SUB-TIPOS	Circulación Interna					
CRITERIOS DEFINICIÓN DE SUB-TIPOS	Utilización de Servicios					

Gráfico 13.



Gráfico 14.

tigación se observó que para entender la complejidad de esta práctica habitacional, los estudios no se podían limitar a un análisis de las manifestaciones físicas de los inmuebles que la albergan. Por esto, se concluyó que para analizar el tema de la vivienda compartida en arriendo era fundamental el estudio de temas como el comportamiento demográfico, las migraciones, las normas, entre otros ligados a un contexto ur-

bano, social y cultural particular, como es el del barrio Las Cruces.

Coincidencia o no, a partir de la historia de las tiendas de habitación del siglo XIX, consideradas como la primera manifestación de inquilinato que se presentó en la ciudad, se concluye que en efecto esta práctica habitacional sí ha influido en el deterioro físico de los inmuebles y en

CRITERIOS DE VALORACIÓN		ASPECTOS	CALIFI		PREDIO 15 DESCRIPCIÓN	
ARQUITECTÓNICOS	MORFOLÓGICOS	Distribución espacial	1	2	3	Bajo grado de alteraciones a las características de los espacios.
		Fomas aditivas	1	2	3	Mediano grado de intervención para aparición de espacios como baños y servicio de ropas.
		Circulaciones	1	2	3	Bajo grado de alteración a circulaciones pre-existentes.
		Relacion Int-Int	1	2	3	Bajo grado de intervención que produce una lectura clara en el inmueble.
		Ejes	1	2	3	Bajo grado de intervención y obstrucción en ejes de circulación.
	CONSTRUCTIVOS	Cubiertas	1	2	3	Alto grado de deterioro en las cubiertas.
		Ventilación	1	2	3	Buen nivel de ventilación en espacios como cuartos y servicios.
		Iluminación	1	2	3	Buen nivel de iluminación en espacios como cuartos y servicios.
		Alteraciones	1	2	3	Bajo grado de alteración en las condiciones espaciales del inmueble.
		Materiales construc	1	2	3	Alto grado de deterioro en todos los materiales constructivos del inmueble.
Carpintería.	1	2	3	Aunque se han conservado la mayoría de los elementos en madera estos se encuentran en un alto grado de deterioro.		
HISTÓRICOS	Simbología	1	2	3	Debido a algunos rasgos que conserva en su fachada se reconoce como uno de los inmuebles de mayor antigüedad en la manzana.	
	Tipología Urbana			3	Alto grado de representatividad de las características tipológicas del barrio	
	Tipología de Inmueble	1	2	3	Alto grado de conservación de rasgos propios de un periodo histórico	
	Morfología	1	2	3	Alto grado de representatividad.	
URBANO-ARQUITEC	Accesibilidad	1	2	3	Malas condiciones de accesibilidad al encontrarse ubicado sobre la carrera 6, y al prestar esta unas pesimas condiciones al peatón.	
	Circulaciones	1	2	3	Baja calidad en las condiciones peatonales sobre la carrera 6, principal punto de acceso al inmueble.	
	Relación Int-Exterior	1	2	3	Negativa aproximación al inmueble, por el alto grado de deterioro de su fachada.	
	Aproximaci al lugar	1	2	3	Baja aproximación por ser el inmueble que presenta mayor grado de deterioro en la manzana.	
	Jerarquía		2	3	Alta importancia en la manzana por las dimensiones y características ambientales que este le brinda a la manzana y al barrio.	
ESTADO DE CONSERVACION		1	2	3	Es un predio que ha conservado todas las características morfológicas y tipológicas, pero presenta un muy alto grado de deterioro que perjudica las condiciones de habitabilidad de las personas que lo habitan.	

Gráfico 15.

CRITERIOS DE VALORACIÓN		ASPECTOS	CALIFI		PREDIO 19 DESCRIPCIÓN	
ARQUITECTÓNICOS	MORFOLÓGICOS	Distribución espacial	1	2	3	Alto grado de modificaciones al espacio, por adición de varios elementos constructivos.
		Fomas aditivas	1	2	3	Alto grado de intervención para aparición de espacios de muy poca calidad espacial.
		Circulaciones	1	2	3	Bajo grado de alteración a circulaciones pre-existentes.
		Relacion Int-Int	1	2	3	Alto grado de subdivisión que afecta las condiciones de habitabilidad.
		Ejes	1	2	3	Bajo grado de intervención y obstrucción en ejes de circulación.
	CONSTRUCTIVOS	Cubiertas	1	2	3	Buen estado de mantenimiento a las cubiertas y adición de nuevos elementos que mejoran en cierta medida la calidad de vida.
		Ventilación	1	2	3	Buen nivel de ventilación en espacios como cuartos y servicios.
		Iluminación	1	2	3	Buen nivel de iluminación en espacios como cuartos y servicios.
		Alteraciones	1	2	3	Alto grado de alteración en las condiciones espaciales del inmueble.
		Materiales construc	1	2	3	Buen nivel de mantenimiento en los materiales constructivos, además de adiciones de aparente buena calidad
Carpintería.	1	2	3	Se conservan algunos materiales de gran valor para el inmueble, otros han sido reemplazados por elementos nuevos en su mayoría metálicos.		
HISTÓRICOS	Simbología	1	2	3	Debido a algunos rasgos que conserva en su fachada se reconoce como uno de los inmuebles de mayor antigüedad en la manzana.	
	Tipología Urbana	1	2	3	Alto grado de representatividad de las características tipológicas del barrio	
	Tipología de Inmueble	1	2	3	Mediano grado de conservación de rasgos propios de un periodo histórico	
	Morfología	1	2	3	Mediano grado de representatividad.	
URBANO-ARQUITEC	Accesibilidad	1	2	3	Malas condiciones de accesibilidad al encontrarse ubicado sobre la carrera 6, y al prestar esta unas pesimas condiciones al peatón.	
	Circulaciones	1	2	3	Baja calidad en las condiciones peatonales sobre la carrera 6, principal punto de acceso al inmueble.	
	Relación Int-Exterior	1	2	3	Positiva aproximación al inmueble, por las aceptables condiciones de su fachada.	
	Aproximaci al lugar	1	2	3	Alta aproximación por ser uno de los pocos inmuebles en la cuadra que tiene la fachada en buen estado	
	Jerarquía	1	2	3	Alta importancia en la manzana por las dimensiones y estado de la fachada.	
ESTADO DE CONSERVACION		1	2	3	Es un predio que a pesar de las transformaciones internas que se le han hecho, ha conservado las características tipológicas en fachada y presenta un buen estado de mantenimiento en sus materiales constructivos	

Gráfico 16.

EL INQUILINATO: UNA ALTERNATIVA DE VIVIENDA EN EL BARRIO LAS CRUCES

CRITERIOS DE VALORACIÓN		ASPECTOS	CALIFI	PREDIO 20 DESCRIPCIÓN
ARQUITECTÓNICOS	MORFOLÓGICOS	Distribución espacial	1 2 3	Alto grado de modificaciones al espacio, por eliminación de algunos elementos constructivos.
		Fomas aditivas	1 2 3	Alto grado de intervención para aparición de espacios de muy poca calidad espacial y constructiva.
		Circulaciones	1 2 3	Mediano grado de alteración a circulaciones pre-existentes.
		Relacion Int-Int	1 2 3	Alto grado de alteración a los espacios, que perjudican las condiciones de los que se conservan.
		Ejes	1 2 3	Bajo grado de intervención y obstrucción en ejes de circulación.
	CONSTRUCTIVOS	Cubiertas	1 2 3	Bajo grado de intervención y mantenimiento en las cubiertas, produciendo el deterioro progresivo en materiales constructivos de gran valor histórico.
		Ventilación	1 2 3	Buen nivel de ventilación en espacios como cuartos y servicios.
		Iluminación	1 2 3	Buen nivel de iluminación en espacios como cuartos y servicios.
		Alteraciones	1 2 3	Alto grado de alteración en las condiciones espaciales del inmueble.
		Materiales construc	1 2 3	Bajo nivel de mantenimiento en los materiales, además de la adición de otros nuevos de muy baja calidad.
HISTÓRICOS	Carpintería.	1 2 3	Se conservan algunos materiales de gran valor para el inmueble, pero debido a la falta de mantenimiento se encuentran en muy mal estado.	
	Simbología	1 2 3	Debido a algunos rasgos que conserva en su fachada se reconoce como uno de los inmuebles de mayor antigüedad en la manzana.	
	Tipología Urbana	1 2 3	Alto grado de representatividad de las características tipológicas del barrio	
	Tipología de Inmueble	1 2 3	Mediano grado de conservación de rasgos propios de un periodo histórico	
URBANO-ARQUITEC	Morfología	1 2 3	Mediano grado de representatividad.	
	Accesibilidad	1 2 3	Al ser un predio esquinero, tiene la buena posibilidad de acceso de la calle 2 pero también la mala influencia del alto flujo vehicular y malas condiciones peatonales de la carrera 6.	
	Circulaciones	1 2 3	Baja calidad en las condiciones peatonales sobre la carrera 6, principal punto de acceso al inmueble.	
	Relación Int-Exterior	1 2 3	Negativa imagen hacia el exterior, que al presentarse en un predio de tan privilegiada ubicación, repercute altamente en la imagen de la manzana y el barrio.	
	Aproximaci al lugar	1 2 3	Baja aproximación por las regulares condiciones de la fachada.	
ESTADO DE CONSERVACION	Jerarquía	1 2 3	Alta importancia en la manzana por su ubicación.	
		1 2 3	Es un predio que aunque ha conservado en su fachada algunos rasgos propios de su arquitectura inicial, ha sido altamente transformado en su	

Gráfico 17.

CRITERIOS DE VALORACIÓN		ASPECTOS	CALIFI	PREDIO 21 DESCRIPCIÓN
ARQUITECTÓNICOS	MORFOLÓGICOS	Distribución espacial	1 2 3	Mediano grado de modificaciones a través del tiempo que obedecen a las necesidades de los habitantes.
		Fomas aditivas	1 2 3	Mediano grado de presencia de espacios y elementos aditivos
		Circulaciones	1 2 3	Mediano grado de alteración a las circulaciones
		Relacion Int-Int	1 2 3	Mediano grado de modificaciones en los espacios internos.
		Ejes	1 2 3	Mediano grado de alteración en ejes.
	CONSTRUCTIVOS	Cubiertas	1 2 3	Bajo grado de alteración por cambio de materiales e imposición de nuevos elementos.
		Ventilación	1 2 3	Mediano grado de deterioro en los sistemas de ventilación de cada uno de los espacios.
		Iluminación	1 2 3	Bajo grado de deterioro en los sistemas de iluminación.
		Alteraciones	1 2 3	Mediano grado de alteración en espacios internos.
		Materiales construc	1 2 3	Buen estado de mantenimiento de materiales constructivos.
HISTÓRICOS	Carpintería.	1 2 3	Buen estado de mantenimiento y calidad en puertas y ventanas.	
	Simbología	1 2 3	Alto grado de representatividad, por el buen estado de la fachada.	
	Tipología Urbana	1 2 3	Mediano grado de representatividad de la tipología de la manzana.	
	Tipología de Inmueble	1 2 3	Mediano grado de conservación de una tipología propia inicial	
URBANO-ARQUITEC	Morfología	1 2 3	Bajo grado de representatividad de una morfología propia de la manzana.	
	Accesibilidad	1 2 3	Alto grado de accesibilidad por estar ubicada sobre una calle de muy poca tráfico vehicular.	
	Circulaciones	1 2 3	Alto grado de conservación de la principal vía de acceso.	
	Relación Int-Exterior	1 2 3	Alto grado de influencia en el sector por buen estado de la fachada.	
	Aproximaci al lugar	1 2 3	Positiva aproximación por el buen estado de la fachada.	
ESTADO DE CONSERVACION	Jerarquía	1 2 3	Alto grado de jerarquía con respecto al entorno inmediato por las buenas condiciones en las que se encuentra el inmueble.	
		1 2 3	El inmueble se encuentra en muy buen estado de mantenimiento, el mayor problema que presenta es la aparición de elementos nuevos que deterioran la calidad del espacio interior.	

Gráfico 18.

CRITERIOS DE VALORACIÓN		ASPECTOS	CALIFI		PREDIO 22	
					DESCRIPCIÓN	
ARQUITECTÓNICOS	MORFOLÓGICOS	Distribución espacial	1	2	3	Alto grado de modificaciones que deterioran las condiciones de habitabilidad del inmueble.
		Fomas aditivas	1	2	3	Alto grado de elementos aditivos que aumentan el número de espacios y disminuyen el área de los pre-existentes.
		Circulaciones	1	2	3	Mediano grado de alteración en la circulación por adición de escalera.
		Relacion Int-Int	1	2	3	Alto grado de deterioro en las condiciones de los espacios por falta de iluminación, al aparecer nuevos elementos en espacios internos..
		Ejes	1	2	3	Mediano grado de alteración en los ejes, por aparición de circulación vertical.
	CONSTRUCTIVOS	Cubiertas	1	2	3	Alto grado de intervención en las cubiertas, por aparición de un segundo piso
		Ventilación	1	2	3	Alto grado de deterioro en las condiciones de ventilación de la mayoría de los espacios.
		Iluminación	1	2	3	Bajas condiciones de iluminación.
		Alteraciones	1	2	3	Mediano nivel de alteración en espacios como cuartos y servicios.
		Materiales construc	1	2	3	Buen estado de mantenimiento de materiales constructivos.
		Carpintería.	1	2	3	Mediano grado de mantenimiento y calidad de ventanas y puertas.
HISTÓRICOS		Simbología	1	2	3	Mediano grado de representatividad, de los inmuebles de la manzana.
		Tipología Urbana	1	2	3	Bajo grado de representatividad por ser el único inmueble con dos pisos.
		Tipología de Inmueble	1	2	3	Bajo nivel de conservación de una posible tipología inicial del inmueble.
		Morfología	1	2	3	Bajo nivel de representatividad de la morfología de los inmuebles de la maz.
URBANO-ARQUITEC		Accesibilidad	1	2	3	Alto grado de accesibilidad por estar ubicada sobre una calle de muy poca tráfico vehicular.
		Circulaciones	1	2	3	Alto grado de conservación de la principal vía de acceso.
		Relación Int-Exterior	1	2	3	Alto grado de influencia en el sector por buen estado de la fachada.
		Aproximaci al lugar	1	2	3	Positiva aproximación por el buen estado de la fachada.
		Jerarquía	1	2	3	Alto grado de jerarquía con respecto al entorno inmediato por las buenas condiciones en las que se encuentra el inmueble.
ESTADO DE CONSERVACION			1	2	3	El inmueble se encuentra en muy buen estado de mantenimiento en lo que se refiere a materiales constructivos, sin embargo las condiciones de iluminación, ventilación y calidad de los espacios es muy regular.

Gráfico 19.

general del barrio, pero no por el concepto de vivienda que plantea, sino por la forma impositiva y poco planeada en la que se ha desarrollado.

Indudablemente, Bogotá no es la única ciudad en la que el fenómeno del inquilinaje ha producido alteraciones a su tradicional centro histórico, ni Colombia ha sido el único país en el cual el fenómeno migratorio ha propiciado cambios en sus principales centros urbanos, manifestados principalmente en la proliferación de inquilinatos. Por ello, se hace necesario plantearlos como una alternativa viable de vivienda para las clases menos favorecidas. Así, desde la regulación de los mismos, se ayudaría a controlar y optimizar las intervenciones realizadas al in-

terior de los inmuebles destinados para tal fin, logrando optimizar la calidad de vida de sus ocupantes sin alterar el valor patrimonial que poseen.

Con el propósito de promover el inquilinato como alternativa para la solución de vivienda en el centro histórico de Montevideo, de características similares a las del barrio Las Cruces, se combinaron dos categorías para el estudio y mejoramiento de las condiciones habitacionales; por una parte, la del análisis social, basada en las condiciones socioculturales, comportamientos y necesidades de la población, y por la otra, la del análisis urbano, concentrada en la morfología de las manzanas, la tipología de los predios y los valores de cada uno de los inmuebles.

Estas categorías lograron brindar a los inquilinos posibilidades de autosostenibilidad, y el mejoramiento de la calidad de vida de sus ocupantes por medio de la producción de recursos y del mantenimiento de buenas condiciones de habitabilidad.

De esta manera, tanto propietarios como inquilinos, empezaron a ver en sus viviendas una alternativa de producción, lo que motivó a generar sentido de apropiación e identificación con los mismos.

Aplicando las categorías anteriores al caso del barrio Las Cruces, y puntualmente a cada uno de los inmuebles de la manzana de estudio, se establecieron esquemas de análisis con los que se lograron constituir diferentes tipos formales y funcionales que revelaron las transformaciones que se han realizado, y cómo éstas han alterando de una forma evidente la morfología de la manzana.

Así, se pudo concluir que el inquilinato, en efecto, se ha convertido en un factor causante de deterioro a la manzana, y al sector en el que se ubica, a partir del momento en el que las intervenciones que se realizan en los inmuebles son inmediatas a las necesidades económicas y de espacio que sufren los habitantes de las viviendas.

De esta forma, y ya para culminar, se determina que las subdivisiones improvisadas, la alteración de las tipologías, la disminución de las condiciones de habitabilidad de los ocupantes y la imagen de inmuebles generadores de deterioro social, urbano y arquitectónico deben ser solucionadas a través de propuestas en las que no se perjudique al inmueble y se beneficie al propietario y al inquilino.

PREMISAS PARA LA REHABILITACIÓN DE INQUILINATOS

A continuación se plantean propuestas generales para la rehabilitación de los inquilinatos; la idea de esta última parte de la investigación no es establecer intervenciones detalladas y puntuales para cada uno de los inmuebles, debido a que consideramos que para poder llegar a ello sería necesario un conocimiento aún mayor de las patologías constructivas de estos, punto que no fue analizado en esta investigación.

Cada uno de los inmuebles aquí estudiados presenta características muy disímiles en su estado de conservación, niveles de hacinamiento, condiciones de habitabilidad, grados de alteración y demás puntos que ya han sido analizados anteriormente. Sin embargo, y muy a pesar de estas variaciones, se puede plantear una propuesta global dentro de la cual se inserte cada uno de estos inmuebles, basada en la optimización de la calidad de vida de los habitantes, conservando el tipo de vivienda en arriendo y mejorando las características espaciales del inmueble, sin alterar con esto los valores que les han dado un carácter de inmuebles de interés patrimonial.

En cada una de las siguientes tablas, se establece un tipo de zonificación para cada uno de los inmuebles, que permite llegar a la anterior propuesta. Dentro de éstas, se establece de manera muy general el número y características de los espacios, que se propone rehabilitar. A manera de introducción general de esta parte, y para ubicar un poco al lector, se recalca que la idea no es establecer propuestas de intervenciones técnicas puntuales ni detalladas de cada inquilinato, ya que desde un principio esto no se constituyó como el objetivo general del trabajo.

	SERVICIOS 	COMERCIO 	ALCOBAS 	PATIO CENTRAL 	PATIO POSTERIOR 	OTROS ESPACIOS 	
PREDIO 15	 Se conserva la tipología actual	 Se comparte la zona de ropas	 Aparece un local comercial	 Aparece una nueva área de alcobas en el antiguo solar	 Se conservan los patios internos	 Se comparte el área de recreación.	
PREDIO 19	 Liberación de elementos adicionales	 Área de ropas organizada para todos los habitantes	 Nuevo espacio para local comercial	 3 apartamentos para 3 o 4 personas y 2 cuartos para 2 personas	 Se conservan los patios internos	 Se comparte el área de recreación. Aparece un salón comunal	
PREDIO 20	 Se conservarán las cualidades técnico-construccionales del inmueble.	 Área de ropas organizada para todos los habitantes	 Por su ubicación sobre la carrera sexta permite la aparición de un local comercial	 Por su ubicación esquinera permite gran calidad de ventilación e iluminación para todas las habitaciones	 Se conserva la tipología de patio central	 Se organizará y compartirá un área de recreación Aparece un salón comunal	
PREDIO 21	 Se encuentra en muy buen estado de conservación.	 Se organizará un área de ropas, y cada cuarto tendrá su baño.		 El inmueble debe presentar uso residencial exclusivamente por su ubicación y tamaño	 Se conserva la tipología de patio central	 El área de recreación es bastante reducida en comparación a la de los otros inmuebles Aunque no permite la aparición de un local comercial, el espacio para el salón comunal sí se conserva	
PREDIO 22	 El inmueble conserva unas excelentes características constructivas	 Se organizará un área de ropas, y cada cuarto tendrá su baño.	 Se mejorarán las condiciones actuales de iluminación y ventilación de cada uno de los cuartos	 Los patios tendrán unas mejores condiciones que brinden iluminación a los espacios	 Al igual que el predio anterior, el espacio de recreación no es muy amplio.	 Aparece un salón comunal	

Gráfico 20.

REFERENCIAS

- Carrión, Fernando, *Centros históricos de Latinoamérica y el Caribe*, Quito, flacso, 2001.
- Jaramillo, Samuel, *Vivir en Bogotá, La estructura urbana y la vivienda en Bogotá*, Foro Nacional por Colombia, Bogotá, 1990.
- Entre el UPAC y la autoconstrucción: sugerencias y comentarios a la política de Vivienda, cinep, 1985.
- Las nuevas políticas de arriendos, en *Controversia* 123-124, cinep, 1985.
- Mejía Pavony Germán, *Los años del cambio: Historia urbana de Bogotá*, Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, Instituto Colombiano de Cultura Hispánica, 1990.
- Maestría en Restauración de Monumentos Arquitectónicos, segunda y tercera promoción, Pontificia Universidad Javeriana, Planos: Consultoría, Taller de centros, Bogotá, 2000.
- IGAC, Aerofotografías de 1936, 1956, 1975, 1991.
- Ludeña, P. y H., Harms, *Vivir en el Centro, ciudad latinoamericana*, 1986.
- dane, Censos poblacionales de 1993.
- Castells, Manuel, *La cuestión urbana*, México, Siglo Veintiuno, 1980.
- Cardona, Ramiro, *Marginalidad y subdesarrollo en las migraciones internas*.
- Cané, Miguel, *En viaje (1881-1882)*, Buenos Aires, Universitaria, 1968, pp. 169-170.
- Di Paula, Jorge, *Barrios céntricos y viviendas de inquilinatos*, en *Vivir en el Centro, ciudad latinoamericana*, P. Ludeña y H. Harms, p. 219, 1998.
- Misión Bogotá, *Estudio prospectivo de vivienda*, Título de la serie: El futuro de la capital, Siglo XXI, Bogotá, 1993.
- Historia de Bogotá, S. XIX*, Tomo II, Cap. Las tiendas, Fundación Misión Colombia, Primera edición, Villegas Editores, 1988, p. 10.
- Higinio, Cualla, *Informe del alcalde de Bogotá*, 1893, El telegrama N° 2156, 1894, p.2.
- Holton, Isaac, *La Nueva Granada: veinte meses en los Andes*, Bogotá, Banco de la República, 1981, pp. 225-226.
- INJAVIU, *Habitabilidad, valor comercial, características del arriendo y condiciones socioeconómicas en los inquilinatos del centro de Bogotá*.
- Martínez, Ciro y Rincón, Manuel, *Tendencias recientes de las migraciones internas en Colombia: Desarrollo urbano en cifras*, N° 2, Abril de 1997.

- Mendoza, Rafael, *Informe que el gobernador de Bogotá dirige a la cámara de provincia en sus sesiones ordinarias de 1852*, Bogotá, Imprenta del Neogranadino, 1852, p. 6.
- Pradilla, Emilio, *Ideología burguesa y el problema de la vivienda. Crítica de dos teorías*, 1974.
- Pantaleón, Carlos, *De la casa de patios colonial a la casa estándar montevideana. De la casa estándar montevideana a las actuales adaptaciones*, Montevideo, Universidad de la República, Facultad de Arquitectura, 2000.
- La Opinión, N° 10, Enero 4 de 1865, Biblioteca Nacional, p. 639.
- Rueda Castillo, Maria Ximena, *Barrios obreros: Las Cruces, un barrio de crecimiento espontáneo*, Tesis de grado Maestría en Restauración de Monumentos Arquitectónicos, Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, Public, 2000.
- Salazar Niño, Luz Beatriz, *Usos y Tipologías en el barrio Las Cruces*, 1878, 1893, 1999, Tesis de grado Maestría en Restauración de Monumentos Arquitectónicos, Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, Public, 2000.
- Tesis primera promoción de la Maestría en Restauración de Monumentos Arquitectónicos, Pontificia Universidad Javeriana, 2000.
- Vallejo, Cesar, *La situación social en Colombia*, 1971, Oferta de vivienda y otras edificaciones en Bogotá, CENAC, 1980.
- Uribe, Sergio, *La desamortización en Bogotá, 1861-1870*, Monografía de grado para optar por el título de economista, Universidad de Los Andes, Bogotá, 1976, pp. 78-107.
- Vernez, George, *Traslados residenciales de los inmigrantes de bajos ingresos: El caso de Bogotá, Colombia*, 1976.
- Vargas y Aguilar, *Planeación urbana y lucha de clase*, 1976.
- Zorro Sánchez, Carlos, Reveiz Roldan, Edgar, *Estudio sobre los inquilinatos (vivienda compartida en arrendamiento en Bogotá)*, Bogotá, CEDE, 1976.

